

设施维护助力企业FIM降本增效

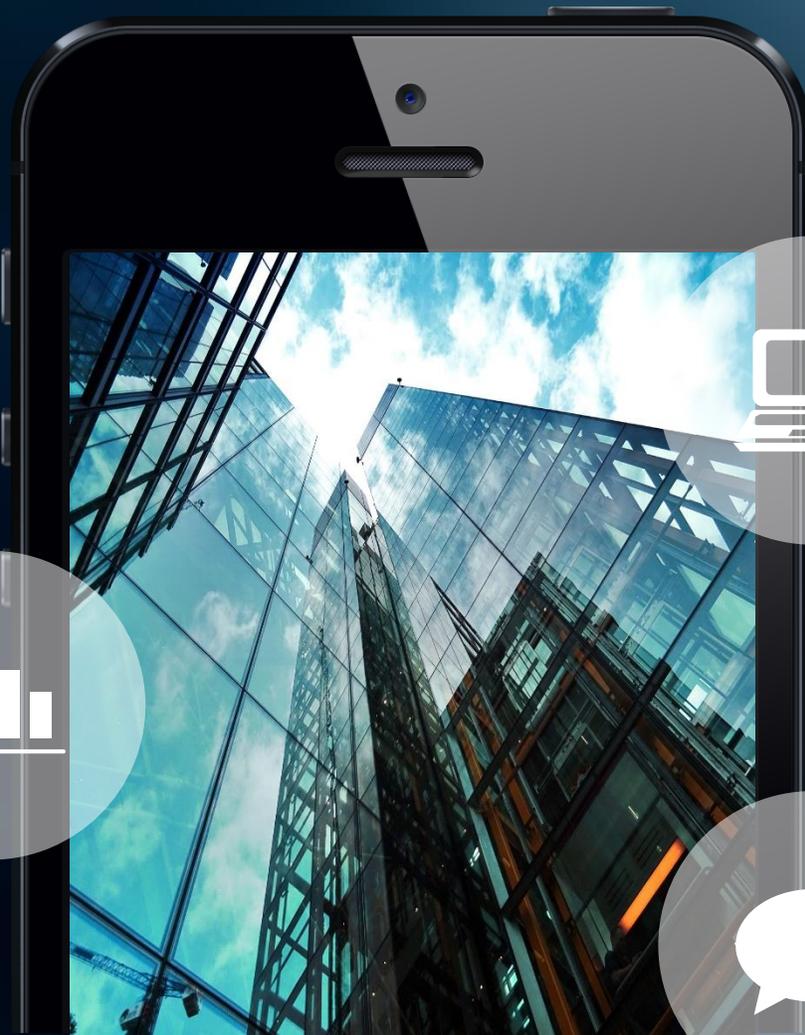
北京博绿信远设施管理有限公司

范雪松 Ken 2023年9月15日

事实分享

近10年重大火灾事故

死亡超过10人的



40%原因来自电气故障

- 1 电气短路
- 2 电气线路故障

追加刑责

甲，乙方以及监管部门人员
刑事+党政处分





目录

- 01 设施管理的定义与范围
- 02 设施维护的概念与分类
- 03 建筑设施的风险隐患与案例
- 04 设施维护的降本
- 05 设施维护的增效
- 06 设施维护的意义
- 07 设施维护之有据可依
- 08 如何做好设施维护?
- 09 设施维护与ESG相关内容
- 10 FM人员的进阶之道

01

设施管理的定义与范围



在建筑环境内整合人员、场所、过程，并以**改善人们生活质量、提高核心业务生产力**为目的的组织职能。

设施管理 ≠ 设施+管理

设施设备管理

- 1.沟通
- 2.财务及计划
- 3.空间管理
- 4.环境，健康和安全
- 5.可持续发展
- 6.不动产发展
- 7.设施运行及维护**
- 8.信息化管理
- 9.设施安防管理
- 10.业务连续性计划及应急响应方案
- 11.采购及合同管理
- 12.设施管理外包

02

设施维护的概念与分类

设施：

通过建造、安装或者构建来服务实体需要的**资产集合**。

预防性维护：

基于预定周期或者根据预定的指标，以降低故障发生几率或者功能方面下降而开展的一系列活动。

包括检查、紧固、润滑、清洗、疏通、测量等等。

建筑机电系统

空调、电气、给排水、环境监控、门禁安防、音视频、弱电、消防、电梯等

建筑结构

结构、玻璃幕墙、出入口等

室内装饰

天花、墙面、地面、五金件、家具、软装等

其他设施

绿植、景观等



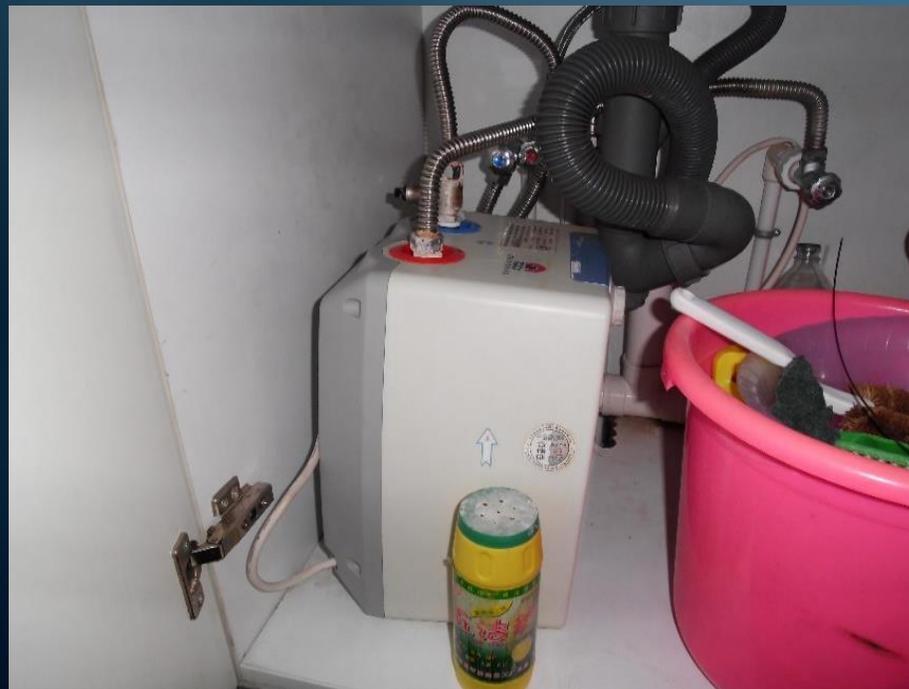


屋顶、外窗及幕墙漏水

- 1 幕墙漏水
- 2 外窗漏水
- 3 屋顶漏水



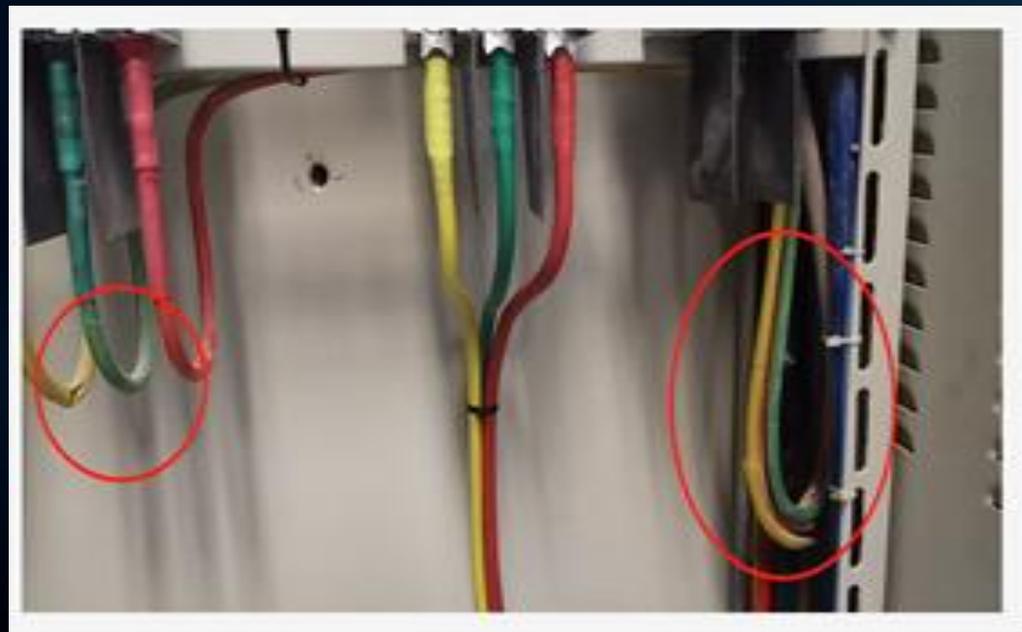
空调漏水



茶水间漏水

03

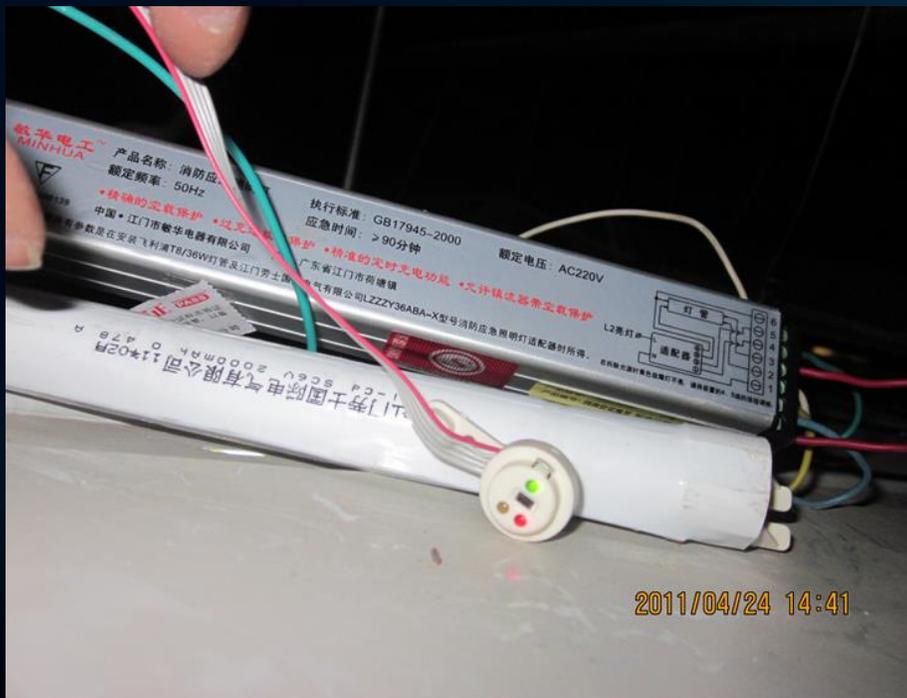
建筑设施的风险隐患及案例



电缆绝缘层破损



漏电开关失效



应急照明损坏



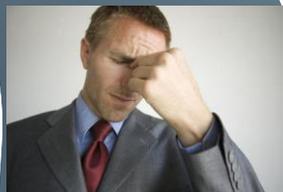
喷淋水管压力为零

03

建筑设施的风险隐患及案例

隐患猛于虎

遇上概率就是100%



造成事故和损失

- 1 人身伤亡
- 2 财产损失
- 3 组织形象受损

...

专业的设施维护

可以最大程度地降低风险隐患！！



业务中断或影响运营（人员体验等）



分享：设施维护与被动维修的数据对比



数据来源：
BGS设施管理12年客户服务记录。

04

设施维护的降本



降低的显性成本:

降低风险;

延长设施全生命周期 (减少采购成本);

○ ○ ○



降低的隐性成本:

沟通成本;

试错成本 (包括影响运营等);

决策成本

○ ○ ○

05

设施维护的增效



确保设施的能效：

解决了部分问题；

设施状态和工作环境良好；

更好地展示组织形象。。。。



提高人员和组织的工效：

提高工作效率；

激发灵感和创造力；

吸引和留住人才。。。。



设施维护的意义

确保合规

符合国家法律、标准和规范要求

更好支持运营

保证核心业务开展

降低风险和成本

最大程度确保设施的良好状态

提升人员体验

更好的工作场所



法律及国家强制性标准

中华人民共和国安全生产法（2021修订版）

《建筑消防设施的维护管理》GB 25201-2010

《消防设施通用规范》GB 55036-2022

《建筑防火通用规范》GB 55037-2022

《消防应急照明和疏散指示系统技术标准》GB 51309-2018

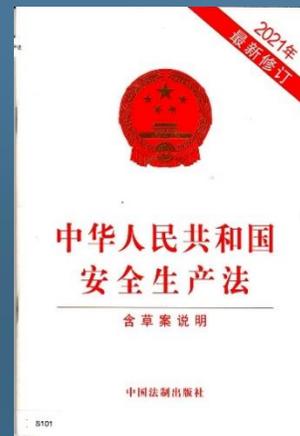
《空调通风系统运行管理标准》GB 50365-2019

《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015-2021

《既有建筑维护与改造通用规范》GB 55022-2021

设施管理的国家标准（推荐性）

《设施管理 运作与维护指南》GB/T 41474-2022



八、将第十八条改为第二十一条，修改为：“生产经营单位的主要负责人对本单位安全生产工作负有下列职责：

“（一）建立健全并落实本单位全员安全生产责任制，加强安全生产标准化建设；

“（二）组织制定并实施本单位安全生产规章制度和操作规程；

“（三）组织制定并实施本单位安全生产教育和培训计划；

“（四）保证本单位安全生产投入的有效实施；

“（五）组织建立并落实安全风险分级管控和隐患排查治理双重预防工作机制，督促、检查本单位的安全生产工作，及时消除生产安全事故隐患；

“（六）组织制定并实施本单位的生产安全事故应急救援预案；

“（七）及时、如实报告生产安全事故。”

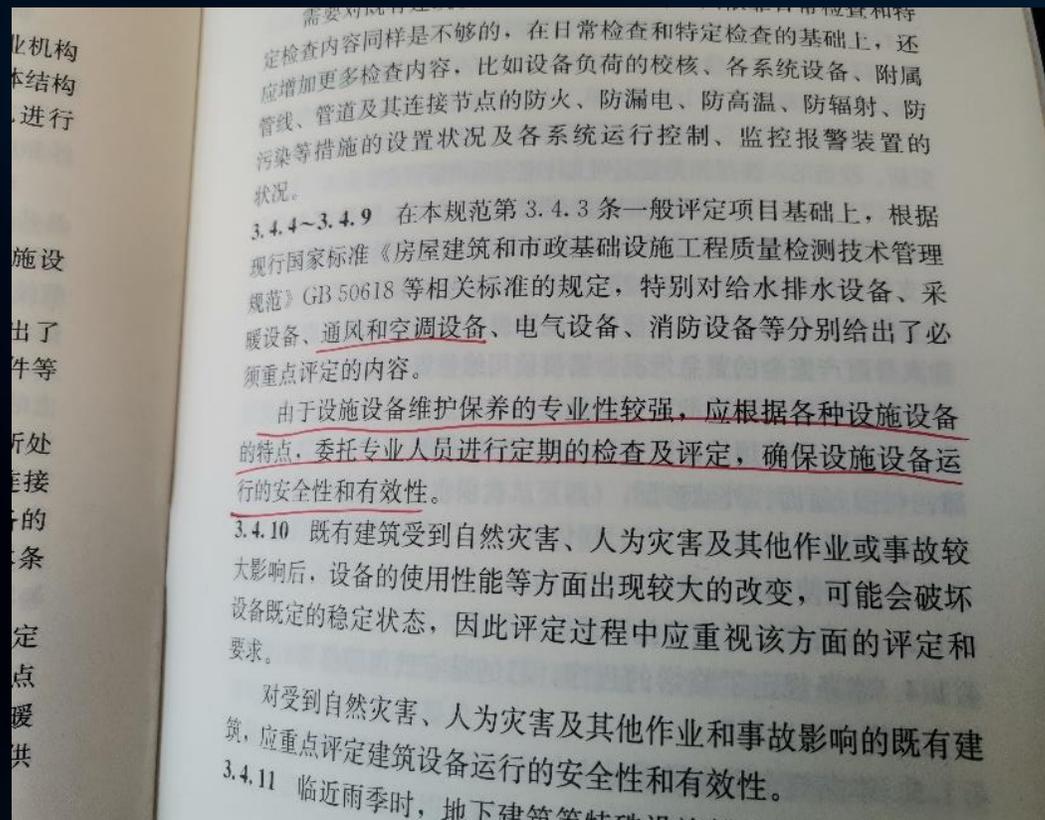
第三十六条

生产经营单位必须对安全设备进行经常性维护、保养，并定期检测，保证正常运转。

第四十二条

生产经营场所和员工宿舍应当设有符合紧急疏散要求、标志明显、保持畅通的出口、疏散通道。禁止占用、锁闭、封堵。

《既有建筑维护与改造通用规范》部分条款：



总则

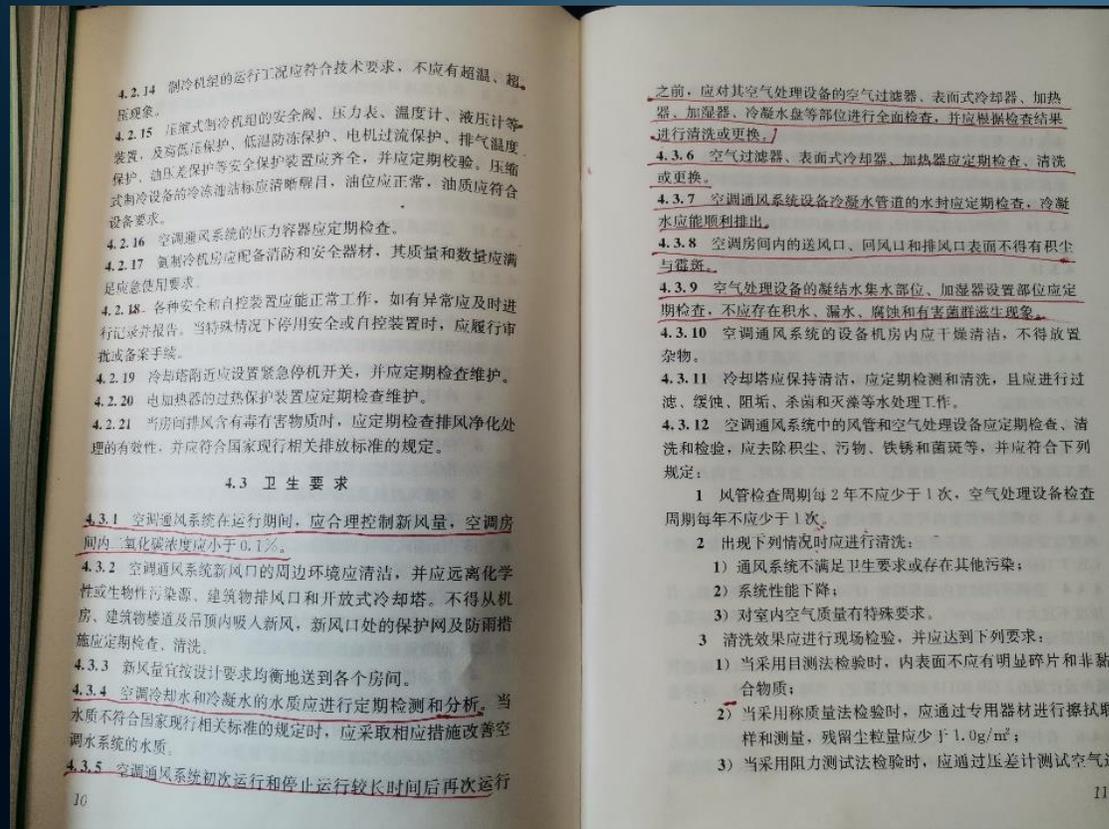
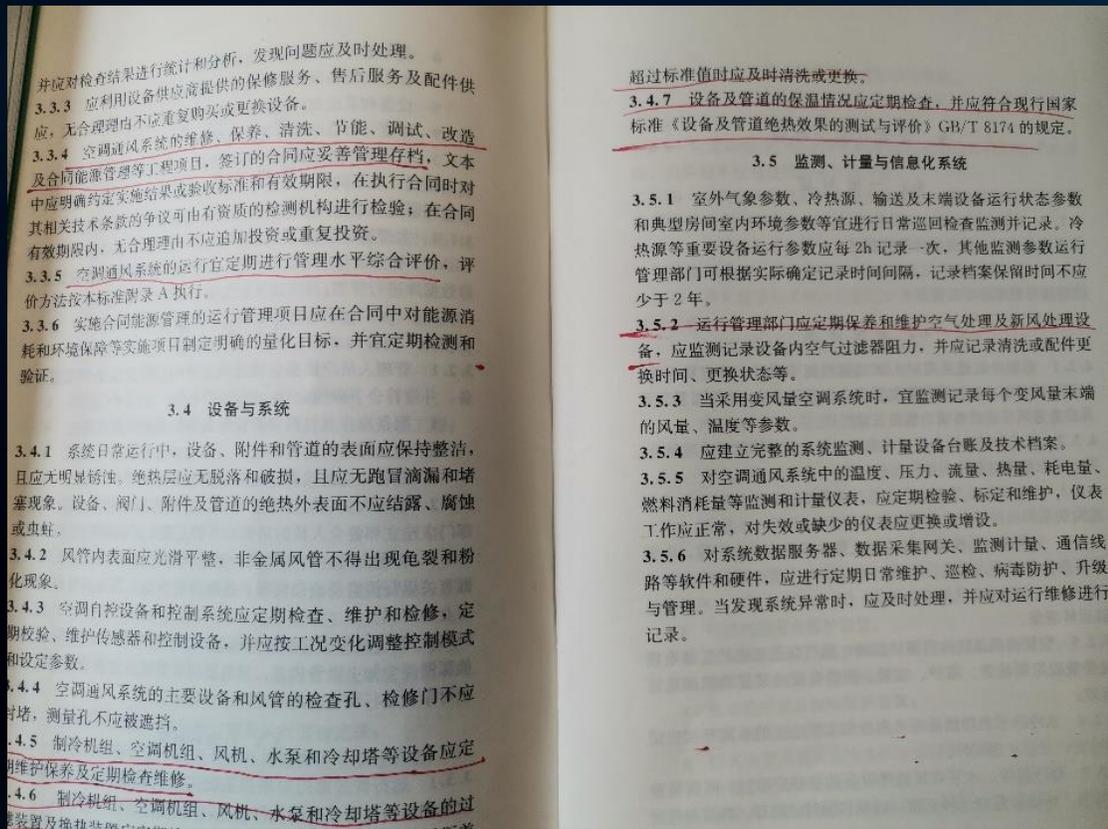
1.0.2 既有建筑的维护与改造**必须**执行本规范。

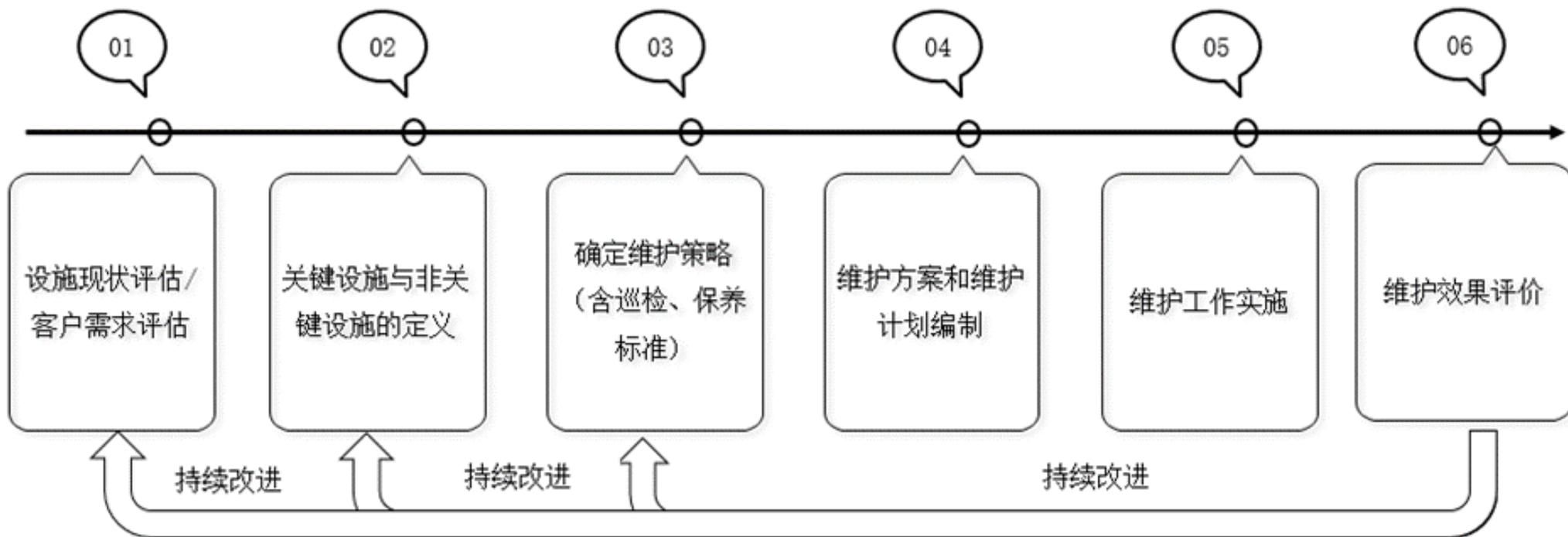
3.2.2 建筑特定检查应包括下列主要内容：

1 临近雨季时，防水及排水状况；

3 在台风、暴雨、大雪和大风等前后，外墙保温层、装饰部分、变形缝盖板、外墙门窗、幕墙的损坏及其连接的缺陷、变形、损伤状况；

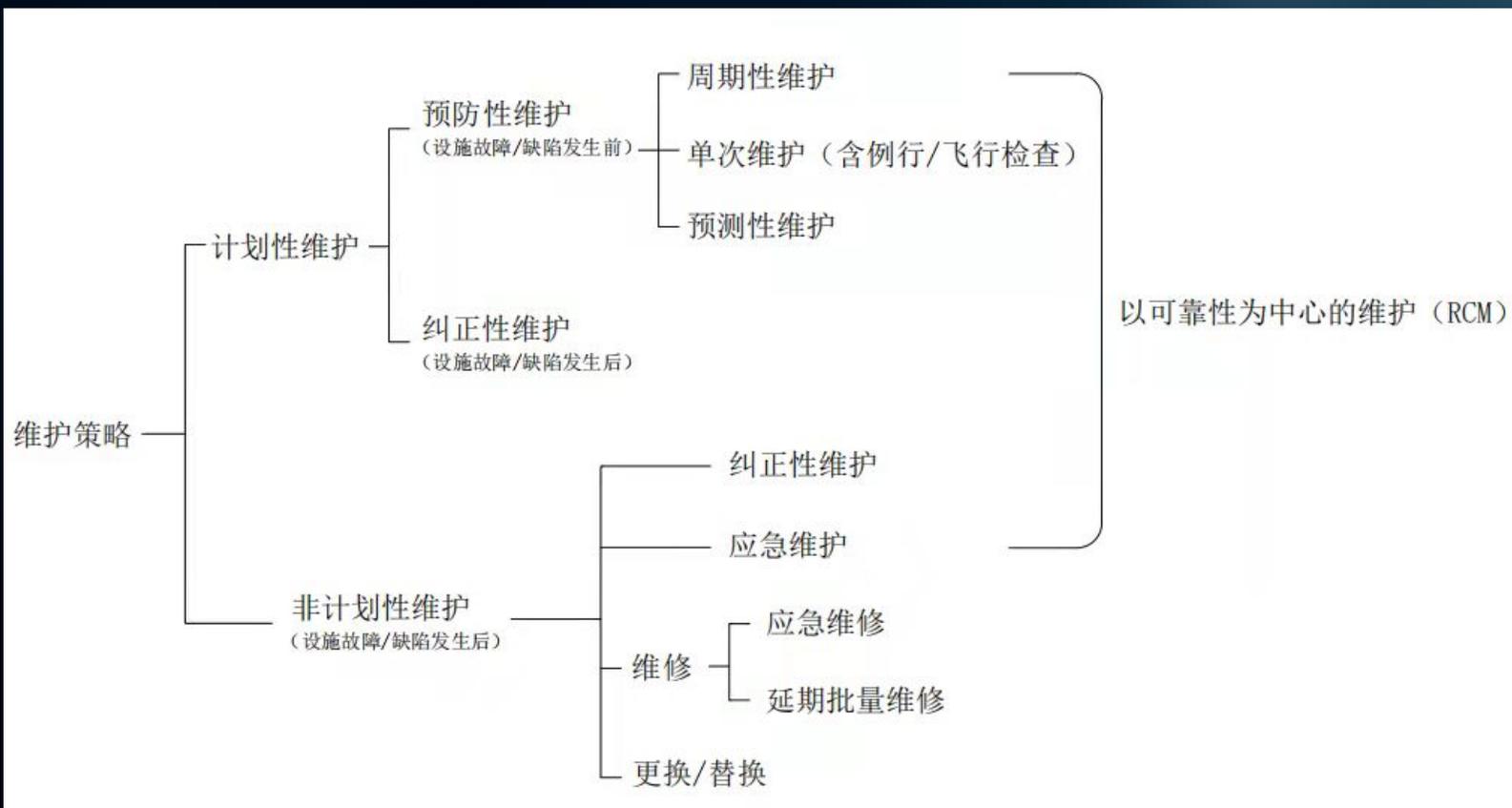
《空调通风系统运行管理标准》部分条款：





维护效果评估包含故障发生率、非计划性维护占比、设备完好率和设施状态指标等

如何做好设施维护？



非计划性维护工作通常比计划性维护费用更高，且有存在服务中断的可能，同时还有可能由于人员调配、工具或材料不具备、等待决策和批准等原因导致延误或推迟。因此，宜控制非计划性维护的百分比，定期审查维护策略并进行优化调整。

设施维护内容与频次的相关因素：

- 1 设施投入使用时间；
- 2 使用环境（业务要求，使用频率，水质等）；
- 3 地理位置（气候影响等）；
- 4 之前的维护质量；

○ ○ ○



维护工作的实施：

- 1 提前沟通与计划（考虑对运营的影响等）；
- 2 人员和工具准备（含资质和防护用品等）；
- 3 安全培训；
- 4 测量记录；
- 5 现场保护及清洁；
- 6 维护报告（含照片对比、数据、存在问题、解决方案和管理建议等）；





E 绿色技术
环保投入
温室气体排放
节能减排措施

。 。 。

S 员工福利与健康
产品质量与安全

。 。 。

G 风险管理

。 。 。

FM人员的进阶之道



北京博绿信远设施管理有限公司（英文简称：BGS）成立于2007年8月20日，注册资本3000万元，业务覆盖工作场所（办公室及零售店铺）硬件设施的维护、维修、改造、咨询和部分软服务（保洁、虫控、绿植等），包括不限于空调、电气、给排水、UPS、消防、装饰等专业。同时，公司引入领先的国际设施管理理念，并利用先进的信息化技术（平台、APP和软件等），通过主动式巡检和预防性维护，在降低风险和成本的情况下，为客户提供合适的数字化设施服务，并提供带有数据分析的服务报告。

BGS拥有超过13年的专业设施服务经验，服务区域覆盖41个国内主要一二线城市（**北京、上海、成都、深圳、武汉、西安、天津、广州**、杭州、南京、重庆、长沙、郑州等），已经赢得**70多家**跨国公司与国内知名企业的信任，包括23家世界五百强，成为他们值得信赖的服务供应商，建立了长期的合作关系。

自2018年起，**BGS成为设施管理国家标准的主要起草单位之一。**

服务理念：重视、专业、高效、诚信



行政的卓越与学术的卓越一样重要。

—张翔（香港大学校长）

FM的卓越与核心业务的卓越一样重要！